

A CONCILIAÇÃO NAS CAUSAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO*

Erivaldo Ribeiro dos Santos

RESUMO

Examina a experiência da cidade de Maringá-PR nas audiências de conciliação em processos do Sistema Financeiro de Habitação, cujo êxito se destacou pela parceria estabelecida entre a Justiça Federal de Maringá, a Caixa Econômica Federal, a Empresa Gestora de Ativos – EMGEA e os advogados dos mutuários, estes últimos inconformados com a grande diferença existente entre o valor de mercado do imóvel e o saldo devedor do financiamento.

Afirma que, apesar das dificuldades, a experiência foi bem-sucedida no âmbito da 4ª Região, devido aos preparativos para as audiências, aos contatos institucionais e à vontade de adequar-se à estrutura da CEF e da EMGEA. Conclui ser sempre possível conciliar em qualquer fase ou instância.

PALAVRAS-CHAVE

Sistema Financeiro da Habitação – SFH; Caixa Econômica Federal; EMGEA – Empresa Gestora de Ativos; mutuário; Maringá-PR; Tribunal Regional Federal – 4ª Região.

* Conferência proferida no “4º Congresso Brasileiro de Administração da Justiça”, realizado pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, de 3 a 5 de março de 2004, no auditório do Conselho da Justiça Federal, em Brasília-DF.

No início de 2002 iniciaram-se as audiências de conciliação em processos do Sistema Financeiro da Habitação, em face de decisões do TRF – 4ª Região, que anularam algumas sentenças, por falta de audiência de conciliação. Vários mutuários queriam resolver a sua situação, mas não se conformavam com a diferença entre o valor de mercado do imóvel e o saldo devedor do financiamento. Muitos estavam até mesmo dispostos a desistir dos embargos e das ações revisionais, desde que permanecessem no imóvel, para tentar adquiri-lo em leilão administrativo, a ser promovido pela CEF, após o encerramento da execução. Esse pedido sempre foi atendido pelos juizes de Maringá, e, de certa forma, resolvia o problema de quem queria quitar o imóvel. Mas e aqueles que queriam uma readequação de sua dívida, a patamares mais aceitáveis?

Levamos tais inquietações à EMGEA - Empresa Gestora de Ativos, vinculada ao Ministério da Fazenda e instituída pela MP n. 2.155, atual MP n. 2.196-3, de 24/8/01, a quem foi transferida a maior parte dos contratos do SFH; e à GITER, departamento da CEF responsável pela administração de tais contratos, transferidos à EMGEA, com o objetivo de viabilizar propostas de solução desses processos.

A distorção entre o valor de mercado do imóvel e o saldo devedor, mesmo financeiramente explicada, já que tais ativos estão vinculados a indexadores diversos, não é de modo algum compreendida pelos mutuários, na contingência de pagar prestações que não reduzem a dívida, a qual, na maioria das vezes, está bem acima do valor do imóvel adquirido. Essa é uma realidade desestimuladora do cumprimento regular dos contratos, sobretudo esses assumidos pela EMGEA, mais antigos e mais desestruturados financeiramente, por conta dos diversos planos econômicos.

Diante dessa realidade, há a tentativa de se sensibilizar a EMGEA, que a garantia da dívida, em última análise, seria o imóvel financiado, com seu valor de mercado, evidentemente, e que o recebimento do saldo devedor, bem acima do valor de mercado, restaria inviabilizado, causa do disposto no art. 7º da Lei n. 5.741/71, o qual determina a sua liquidação após o término da execução.

Destaca-se, para o êxito das audiências de conciliação, a parceria que se estabeleceu entre a Justiça Federal de Maringá, a Caixa Econômica Federal, a EMGEA e os advogados dos mutuários, previamente alertados da importância social dessa possível solução. A fim de viabilizar o formato do próprio projeto, as audiências concentraram-se em apenas duas semanas, com uma hora de duração cada uma, com início às 9h30 e com encerramento previsto para as 19 horas.

2 PRIMEIROS RESULTADOS

O primeiro dia de audiência foi desestimulante, sem nenhum acordo, o que exigiu uma nova adequação nas propostas. Nos dias seguintes, houve vários acordos, com um percentual próximo a 50% ao término do projeto, em relação aos contratos submetidos à conciliação. Hoje todos os processos já foram submetidos à audiência de conciliação, e, nas novas ações ajuizadas, já consta do despacho inicial a designação das audiências de conciliação. O projeto de Maringá pode ser conferido no site www.emgea.gov.br, e essas propostas foram por ela posteriormente entendidas a outras regiões do País.

3 EXPERIÊNCIA DA CONCILIAÇÃO EM SEGUNDA INSTÂNCIA

Houve várias reuniões preparatórias da “conciliação no Tribunal”. Nas duas primeiras e mais importantes, e que marcaram a execução do projeto na segunda instância, o Presidente do TRF - 4ª Região reuniu-se com o Presidente da EMGEA e com o Presidente da Caixa Econômica Federal, em setembro de 2003, e conseguiu o apoio dessas duas instituições bem como a mobilização de seus funcionários mais especializados em Sistema Financeiro da Habitação, para dar suporte técnico às audiências.

Aprovada a Resolução no Tribunal e delimitado o âmbito do projeto “conciliação na segunda instância”, com relação à matéria e ao tempo de duração, iniciou-se o trabalho de seleção dos processos e demais preparativos. Numa série de outras reuniões, conseguiu-se a adesão e o comprometimento de todos os agentes do processo de conciliação, desde os oficiais de justiça, responsáveis pelas intimações das partes e avaliação dos imóveis financiados, até os advogados dos mutuários, os ad-

vogados da Caixa Econômica Federal e a EMGEA, bastante ativa e interessada no êxito da iniciativa, afinal sua finalidade legal é receber esses créditos, embora com redução de direitos.

O êxito do projeto “conciliação na segunda instância”, concretizou-se tendo em vista a determinação do Presidente do Tribunal, bem como os preparativos para as audiências, onde se buscou efetivamente o comprometimento de todos os agentes do processo.

Dos processos submetidos à conciliação, obtivemos 68,25% de acordo¹, o que demonstra sucesso no projeto. A partir desses resultados, o Tribunal, por sua Corte Especial, decidiu pela continuidade do projeto, afirmando a conciliação no Tribunal, definitivamente, como uma alternativa para solução de conflitos.

4 A ADESÃO DOS DEMAIS BANCOS PARTICULARES

Paralelamente, ainda em Maringá, mantiveram-se contatos com a direção do Banestado e Itaú, para o estudo de alguma forma de estabelecer acordos, usando como parâmetro as propostas feitas pela EMGEA. Não nos parecia justo terem mutuários de situação idêntica tratamento diferenciado, devido a agentes financeiros distintos.

Em se tratando de bancos particulares, a negociação fica mais difícil. O Banestado é o banco (hoje particular – adquirido pelo Banco Itaú), com mais contratos do SFH, no Paraná, depois da Caixa Econômica Federal. Fizeram um acordo a fim de dar início a uma série de audiências em Maringá, a título experimental. Tal como no primeiro projeto, nos primeiros dias não houve acordo. Os processos do SFH envolvendo o Banestado, e que estão na Justiça Federal, têm cobertura do FCVS. Recomendaram-se propostas mais específicas. Não adianta muito propor liquidar o contrato pelo preço de mercado do imóvel, porque o saldo devedor, nesses casos, não é de responsabilidade do mutuário, mas do FCVS. Então, o importante, é reequilibrar as prestações mensais, ou propor liquidação por valor que represente as parcelas vencidas e vincendas, com um desconto atraente para o mutuário. O Banestado fechou um acordo, aceitando proposta feita pelo próprio mutuário, inaugurando precedente favorável a novos acordos; e em dois outros casos refletiu quanto à redu-

ção no valor das prestações, porque a perícia do juízo já havia apontado excessos. A expectativa é, também com o Banestado, de êxito nas conciliações, e da extensão da iniciativa aos demais processos de outras subseções judiciárias, com reconhecida vantagem para a Justiça Federal, que se legitima na solução de conflitos e evita uma série de recursos aos tribunais, e para os mutuários, pacificadores de suas relações com os agentes financeiros. É possível a adesão de todos os bancos, pois a ninguém interessa a demora do processo, nem às instituições financeiras, que têm necessidade de realizar seus créditos.

5 PREPARAÇÃO PARA AS AUDIÊNCIAS

A experiência bem-sucedida deve-se, essencialmente, aos preparativos para as audiências, aos contatos institucionais, fora dos autos, e a uma sensibilidade para adequar-nos à estrutura um tanto deficitária da Caixa Econômica Federal e da EMGEA. Vários obstáculos já foram vencidos, ao longo dessas audiências.

A CEF e a EMGEA têm alguns limites a serem entendidos e resolvidos, sob pena de inviabilizarem-se os acordos, tais como falta de prepostos preparados, para todas as audiências, principalmente com a ampliação destas. Solução: a pauta de audiência deve ser negociada com a CEF e a EMGEA, previamente. Por outro lado, necessitam de algumas medidas, a fim de subsidiar suas propostas ou mesmo adequar sua contabilidade. Por exemplo, eles não têm como avaliar todos os imóveis, não tem estrutura para tanto, sendo essa providência necessária para a formulação de propostas. Solução: avaliação judicial, com os nossos próprios oficiais de justiça. Homologado o acordo, havendo depósito judicial, eles precisam ter o valor desde logo levantado, no mesmo dia, não podendo aguardar o retorno do processo à secretaria, para entrar na fila do alvará. Solução: a cópia autenticada do termo de audiência serve como alvará para levantamento – o levantamento, então, é imediato. Muitas vezes, para melhorar uma proposta e vencer algum obstáculo surgido na própria audiência, precisam estabelecer contato por telefone, com a EMGEA em Brasília ou com a GITER em Curitiba. Solução: nas nossas audiências, ficam autorizados a utilizar o seu telefone celular, a audiência pode ser in-

terrompida, tudo pela conciliação. Se o mutuário, para fazer acordo, necessitar do levantamento dos valores do FGTS, na própria audiência, há o cumprimento dos requisitos legais ao saque, e a autorização deste. O termo de audiência serve como alvará para levantamento, porque, na via administrativa, a burocracia para o saque pode inviabilizar o acordo.

6 ALGUNS INSUCESSOS

Algumas subseções, tal como em Maringá, têm tido êxito, outras não. Reclamam sobre a falta de comprometimento dos advogados, devido à falta de informação, quanto ao teor das propostas, o que pode ser vencido com as reuniões preparatórias. Outros reclamam sobre o não-comparecimento dos mutuários às audiências de conciliação, nem mesmo do advogado, por causa da desinformação. A solução foi determinar o comparecimento do mutuário em juízo, para ciência das possibilidades de conciliação, com base no art. 342 do CPC, e para dizer diretamente ao juiz que a proposta não lhe interessa, e, assim, a recusa.

A conciliação não é obrigatória, qualquer imposição contraria o

espírito conciliador, embora seja necessário a parte justificar sua recusa, por haver algumas propostas muito mais vantajosas do que a procedência total dos pedidos. Compete ao juiz esclarecer diretamente ao mutuário essa circunstância, resgatando, no mínimo, a oralidade do processo judicial.

7 CONCLUSÃO

Há na Justiça Federal uma grande oportunidade de fazer uma jurisdição efetiva, pela via da conciliação, nesses processos do SFH, porque a maior parte deles, inserida na primeira instância e nos tribunais, tem por objeto contratos de financiamento absorvidos pela EMGEA, uma empresa bastante flexível e interessada na solução definitiva dessas lides.

Em qualquer fase ou instância é possível conciliar. Há acordo, até mesmo, em processos de execução, com carta de arrematação em favor da EMGEA já expedida, outros com carta já expedida e registrada. Há acordo com terceiros, adquirentes do imóvel por “contrato de gaveta”, afastando a alegação, quando já registrada a carta de arrematação, de que o imóvel deve ser oferecido em leilão público, em obediência à lei de licitações, porque a própria Lei n. 8.666/93 excepciona a hipótese de imóveis destinados a programa habitacional, nos termos do art. 17, I, “f”.

NOTAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1 Audiências do TRF têm acordo em 68% dos contratos habitacionais discutidos sexta 28|11|2003 - O projeto piloto pioneiro em que o Tribunal Regional Federal da 4ª Região promoveu audiências de conciliação sobre casa própria durante toda esta semana, em Porto Alegre, terminou hoje (28/11) com acordos em 68,25% dos casos. Dos 63 contratos habitacionais discutidos, 43 foram readequados ou quitados depois que a Caixa Econômica Federal (CEF) e os mutuários chegaram a um entendimento nos encontros. Assim, foram encerradas com maior rapidez 62 ações judiciais que tramitavam no TRF discutindo o valor do saldo devedor ou os índices de reajuste das prestações referentes a esses contratos. Também foram solucionados outros dez processos que estavam na primeira instância da Justiça Federal no Rio Grande do Sul. Os três juízes federais convocados para conduzir as audiências, Tais Schilling Ferraz (Porto Alegre), Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva (Blumenau) e Erivaldo Ribeiro dos Santos (Maringá), consideraram excelente o grau de satisfação demonstrado pelos mutuários. Os magis-

trados também declararam seu apoio à implantação definitiva do modelo de conciliação na segunda instância da Justiça Federal. Atualmente, tramitam 6.245 processos no TRF - 4ª Região envolvendo o Sistema Financeiro da Habitação.

ABSTRACT

The author examines the Maringá-PR city's experience in conciliatory hearings within the Habitation Financial System's proceedings, whose success stood out through the partnership established among the Federal Justice of Maringá, the Federal Saving Bank (*CEF*), the Assets Management Company – *EMGEA* and the borrowers' lawyers. The latter are not reconciled to the great difference that exists between the real estate's market value and the financing's debt balance.

He states that, in spite of the difficulties, the experience was successful within the scope of the 4th Region, due to the arrangements for the hearings, the institutional contacts and the will to adequate it to both structures: the Federal Saving Bank's (*CEF*) and the Assets Management Company's (*EMGEA*). The author concludes that conciliation is always possible in any phase or stage of prosecution.

KEYWORDS – Habitation Financial System – *SFH*; Federal Saving Bank - *CEF*; Assets Management Company – *EMGEA*; borrower; Maringá-PR; Federal Court of Appeals – 4th Region.